

РЕШЕНИЕ

№ 412

гр. София, 21.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 26.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **9727** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 46, ал. 1, т. 3 и т. 4 и ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и чл. 33, ал. 2 във вр. с чл. 33, ал. 1, т.3 и т. 4 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/.

Образувано е по жалба на М. А. Й. от [населено място] срещу Заповед № РТР19-РД66-13/25.07.2019 г. на Кмета на район "Т.", СО, с която е прекратено наемното правоотношение на жалбоподателката за ползването от нея общинско жилище, находящо се в [населено място], жк „Г. Д., [улица] ет.1, състоящ се от 1 стая, кухня, сервизно помещение и коридор, с полезна площ 30,28кв.м., АОС № 1287/17.05.2007г.

В жалбата се твърди, че оспореният административен акт е незаконосъобразен и се иска отмяната му. Сочи се, че визираните в заповедта фактически обстоятелства не отговарят на истината, че създаденото около къщата сметище от битови отпадъци се дължи на неправомерни действия на жалбоподателката. Иска се отмяна на заповедта.

В с.з. процесуалният представител адв. Н. поддържа жалбата и моли за уважаването й. Сочи нарушения на административнопроизводствените правила и противоречия с материалния закон при издаване на оспорения административен акт. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът - Кметът на район "Т.", СО не изпраща процесуален представител в о.с.з. и не изразява становище по делото.

Административен съд София-град, Второ отделение, 50 състав, като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобрази доводите на страните и извърши цялостна проверка на оспорената заповед във връзка с правомощията си по чл. 168 от АПК, намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от Договор за наем № 276 от 04.12.2009г. по чл.25 ал.1 от /НРУУРОЖТСО/ /л.54/ между жалбоподателката и кмета на района, Й. е била настанена като наемател в общинско жилище, находящо се в [населено място], жк „Г. Д., [улица] ет.1, състоящо се от 1 стая, кухня, сервизно помещение и коридор, с полезна площ 30,28кв.м., АОС № 1287/17.05.2007г.

Видно от данните по делото - молби на Й. /л.93, л.73-74// до СО, отдел „Жилищно настаняване“ и до кмета на район Т., СО, и адресирани до нея отговори, жилището е било предоставено в изключително лошо състояние и негодно за обитаване, поради което жалбоподателката е изразходвала свои средства за ремонтирането му.

С жалба от 07.11.2013г. жалбоподателката е свела до знанието до кмета на района /л.44/, че в свободната част от обитаваната от нея къща са се самонастанили група хора от ромски произход, които с действията си създавали опасност от пожар и кражби в общинския имот.

Със сигнали и оплаквания на граждани и обитатели на съседни имоти, ответникът бил уведомен за струпване на големи количества боклуци и битови отпадъци около общинското жилище и създаване на силен шум от чести сбирки с лица – ненаематели на общинския имот /л.18/, поради което Й. била уведомена да почисти пространството около имота и да спазва добрите нрави.

Вследствие на нов сигнал от съсед на общинската къща за събиране на клошари – алкохолици около и в нея и за контакти с наемателката, както и събиране на боклуци в двора на къщата, до 04 СДВР е било изпратено писмо от кмета на района /л.12/ за извършване на проверка. Видно от доклада на началник отдел „УОСЖФ“ до ответника /л.9/, при проверките на СДВР 04РУ през 2018г. било установено струпване на битови отпадъци около къщата и в антрето й, и отсъствието на Й. от адреса с месеци. Във връзка с поредна проверка през м.март 2019г., Й. била предупредена на 12.04.2019г. и последната подписала декларация да не оставя боклук пред къщата и в нея.

Видно от медицинската документация по делото, жалбоподателката страда от психично заболяване /л.32/.

Със Заповед № РТР19-РД66-13/25.07.2019 г. на Кмета на район "Т.", СО, на основание чл. 46, ал. 2 във вр. с чл. 46, ал. 3 и т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 33,

ал. 2, във вр. с чл. 33, ал. 1, т. 4 от НРУУРОЖТСО, е прекратено наемното правоотношение на жалбоподателката за ползването от нея общинско жилище, находящо се в [населено място], жк „Г. Д., [улица] ет.1, състоящ се от 1 стая, кухня, сервизно помещение и коридор, с полезна площ 30,28кв.м., АОС № 1287/17.05.2007г. Видно от Протокол от 26.07.2019г. /л.10/, служители в СО, район Т., след като не открили Й. за връчване на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, залепили копие от последната на вратата на общинското жилище и счели връчването за извършено.

По делото са представени и доказателства за платени наеми и консумативи за имота, вкл. до м. ноември 2019г.

По искане на оспорващата в съдебно заседание е разпитан свидетелят Х. А. Й. – брат на жалбоподателката. От показанията му се установява, че сестра му е била настанена и живеела в къщата от около 10 години, като при настаняването е бил извършен ремонт от общината и частично със средства на наемателката, за да бъде годна за живеене. Общинската къща е била необитаема в едната си част, намирала се на улицата /на тротоара/, често била подлагана на кражби от клошари, цигани и пияници, наркомани и др., поради което Й. се наложило да постави метални решетки на прозорците на мазето, за да не се влиза през тях в горната част на къщата. Според свидетеля, събираните в двора на къщата боклуци не били от сестра му, а хвърляни от посочените по-горе лица – нежелани посетители и от съседите. Стаята, която обитавала Й. била подредена и чиста, но поради страхове от крадци и вследствие на естеството на заболяването й, жалбоподателката струпвала списания, вестници и др. предмети около леглото и гардероба, които вещи свидетелят и синът му почиствали.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на съдебно оспорване индивидуален административен акт, от адресат на акта, чиято правна сфера е засегната неблагоприятно и в срока за обжалване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съдът извърши съгласно чл. 168, ал. 1 от АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл. 146 от АПК и приема, че заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмета на район "Т.", Столична община, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 33, ал. 2, във връзка с чл. 19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Съгласно посочените разпоредби, прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Именно ответникът е органът, издал настанителната заповед, предвид което не е налице отменителното основание по чл. 146, т. 1 от АПК.

Процесната заповед отговаря и на изискванията за форма, съгласно чл.59 АПК и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО – съставена е по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата, поради което не се констатира нарушения, съставляващи отменително

основание по чл. 146, т. 2 от АПК.

Оспорената заповед, обаче, е издадена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели до неправилно приложение на материалния закон и несъответствие с целта му. Противно на изискванията в чл.35 от АПК, от административния орган не са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая, и не е дадена възможност на жалбоподателката да заяви становището си по случая и да ангажира доказателства, в нарушение на чл. 34 АПК. Й. не е била уведомена за започналото срещу нея производство в нарушение на чл.35 от АПК.

Заповедта е издадена и в противоречие с материалния закон. Съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗОС, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяването на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. В конкретния случай, ответникът се е позовал на основанията, посочено в чл. 46, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 и 4 от НРУУРОЖТСО – нарушаване на добрите нрави и неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището. Въз основа на съставения доклад от 18.07.2019г. /л.9/ е направен извод, че жалбоподателката е нарушила добрите нрави и не полага грижа на добър стопанин при ползването на общинския имот. Разпоредбите на чл. 46, ал. 1, т. 3 и 4 от ЗОС, както и на чл. 33, ал. 1, т. 3 и 4 от НРУУРОЖТСО, послужили като основание за издаване на оспорения акт, с който се прекратява наемното правоотношение, са бланкетни, поради което при прилагането им административният орган е длъжен да посочи конкретно поведение на наемателя, което отговаря на съдържанието на нормата.

Нормата на чл. 170, ал. 1 от АПК изисква от административния орган да докаже в хода на съдебното производство, че са били налице фактическите основания за издаване на оспорения акт. По делото, обаче, не се установи безпротиворечиво и категорично, че е налице посоченото в оспорения акт основание за прекратяване на наемното правоотношение, а именно – нарушаване на добрите нрави и неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището. От събраните по делото доказателства – писма на наемателката до ответника и отговори на органа, свидетелски показания на братя на жалбоподателката се установи, че къщата е била необитаема в едната си част, намирала се на улицата /на тротоара/, често била подлагана на кражби от клошари, цигани и пияници, наркомани и др.; че къщата не е била обезопасена и от мазето е имало достъп до жилището на наемателката и въпреки оплакванията ѝ грижи от органа за обезопасяването ѝ не е било извършено, въпреки обещанията и т.н.

Недоказано остана твърдението на ответника за неполагани от жалбоподателката грижи за имота. Съгласно чл. 63 от ЗЗД, всяка от страните по договора трябва да изпълнява задълженията си с грижата на добър стопанин. Такъв смисъл съдържа й разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОС, както и на чл. 33, ал. 1, т. 4 от НРУУРОЖТСО. Доколкото ЗЗД и ЗОС не съдържат определение за понятието "грижа на добър стопанин", в теорията и практиката се приема, че това е дължимата

грижа, която може да бъде положена според възможностите на задълженото лице. При наемното правоотношение такава е грижата, с която наемателят поддържа наетата вещ в добро състояние – годна за ползване, полага усилия за нейното съхраняване и заплаща разходите, свързани с нейното ползване. В случая, видно от събраните по делото доказателства, за наетия общински имот няма неплатени задължения. В ремонта на жилището при настаняването наемателката е участвала като е заплатила със собствени средства, въпреки ниската си пенсия. Представените от брат ѝ снимки установяват полагани грижи за жилището, съобразно финансовите ѝ възможности, разбира се. От друга страна, данните сочат, че жалбоподателката е изпращала множество сигнали до ответника – наемодател за влошеното състояние на терена около сградата и превръщането му в сметище отстрана на бездомници и недобросъвестни съседи, за честите нахлувания на такива в сградата, за предотвратяване на които ответникът не е взел необходимите мерки, а вменява във вина на жалбоподателката.

Неустановено по категоричен начин е и твърдението на ответника за извършвани от наемателката действия, нарушаващи добрите нрави. По делото не са представени доказателства от ответника за констатирани нарушения на морала и добрите нрави при извършените от негови служители и органите на реда проверки на място. При проверките е било констатирано дори, че наемателката не е в жилището и е отбелязано в протоколите и доклада от проверките, че същата не обитава жилището за определен период от време. Следователно сигналите за провеждане на шумни събирания в къщата на наемателката с бездомници, хора от малцинствата и алкохолици не са потвърдени с надлежни доказателства, още по - малко са установени други прояви на лошо поведение и нисък морал, застрашаващи устоите на обществото.

Предвид гореизложеното съдът намира, че не е установено несъмнено изпълнение на задължението на наемателя на общинския имот да полага грижата на добър стопанин и спазване на добрите нрави при ползване на общинското жилище, поради което оспореният акт на това основание е незаконосъобразен по смисъла на чл. 146, т. 4 от АПК. За да възникне правото на наемодателя да прекрати едностранно наемното правоотношение на някое от основанията, посочени в чл. 46, ал. 1 от ЗОС, това основание следва да бъде категорично установено. В случая не се доказва наличието на посочените в оспорения акт основания – неполагане грижа на добър стопанин и нарушаване на морала и добрите нрави при ползване на общинското жилище.

По изложените съображения съдът намира оспорената заповед, с която е прекратено наемното правоотношение, за незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

С оглед изхода на спора, претенцията на жалбоподателката за присъждане на разноските по производството е основателна. Следва да бъде осъдена Столична община да ѝ заплати разноски в размер на 310 лв., от които 10 лв. държавна такса и 300 лв. адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие /л.15 от делото/.

Ръководен от изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 143, ал. 1 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РТР19-РД66-13/25.07.2019 г. на Кмета на район "Т.", СО, с която е прекратено наемното правоотношение с М. А. Й. за ползването от нея общинско жилище, находящо се в [населено място], жк „Г. Д., [улица] ет.1.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. А. Й. сумата от 310 /триста и десет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: